



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 013 095
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE
BRYGGE 3-7
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 09.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 992013095

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 013 060	6 679 036
Sum inntekter		7 013 060	6 679 036
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Annen driftskostnad		6 055 177	6 196 196
Sum kostnader		6 214 917	6 355 936
Driftsresultat		798 143	323 100
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 025	34 002
Sum finansinntekter		42 025	34 002
Annen finanskostnad			8
Sum finanskostnader		0	8
Netto finans		42 025	33 993
Resultat før skattekostnad		840 168	357 093
Årsresultat		840 168	357 093
Totalresultat		840 168	357 093
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		840 168	357 093
Sum overføringer og disponeringer		840 168	357 093



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 548	35 107
Andre fordringer		1 159 955	143 433
Sum fordringer		1 168 503	178 540
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 010 640	966 473
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 010 640	966 473
Sum omløpsmidler		2 179 142	1 145 013
SUM EIENDELER		2 179 142	1 145 013

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 579 925	739 756
Sum opptjent egenkapital		1 579 925	739 756
Sum egenkapital		1 579 925	739 756
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		247 346	41 569
Annen kortsiktig gjeld		351 872	363 687
Sum kortsiktig gjeld		599 218	405 256
Sum gjeld		599 218	405 256
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 179 142	1 145 013



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542000

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 013 095
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE
BRYGGE 3-7
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.07.2025



Organisasjonsnr: 992 013 095
SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE
BRYGGE 3-7

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 013 060	6 679 036
Sum inntekter		7 013 060	6 679 036
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Annen driftskostnad		6 055 177	6 196 196
Sum kostnader		6 214 917	6 355 936
Driftsresultat		798 143	323 100
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 025	34 002
Sum finansinntekter		42 025	34 002
Annen finanskostnad			8
Sum finanskostnader		0	8
Netto finans		42 025	33 993
Resultat før skattekostnad		840 168	357 093
Årsresultat		840 168	357 093
Totalresultat		840 168	357 093
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		840 168	357 093
Sum overføringer og disponeringer		840 168	357 093



Organisasjonsnr: 992 013 095
SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE
BRYGGE 3-7

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 548	35 107
Andre fordringer		1 159 955	143 433
Sum fordringer		1 168 503	178 540
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 010 640	966 473
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 010 640	966 473
Sum omløpsmidler		2 179 142	1 145 013
SUM EIENDELER		2 179 142	1 145 013
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 579 925	739 756



Sum opptjent egenkapital	1 579 925	739 756
Sum egenkapital	1 579 925	739 756
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	247 346	41 569
Annen kortsiktig gjeld	351 872	363 687
Sum kortsiktig gjeld	599 218	405 256
Sum gjeld	599 218	405 256
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 179 142	1 145 013



Organisasjonsnr: 992 013 095
SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE
BRYGGE 3-7

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2329

SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE BRYGGE 3-7



Velkommen til årsmøte i SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE BRYGGE 3-7

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 kl. 18:00, Lofoten Fiskerestaurant.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollfører og protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om vedtektsendring fra Tjuvholmen F2 Næring AS - Tillegg vedtektenes § 2, nytt 5. ledd
7. Forslag om vedtektsendring fra Tjuvholmen F2 Næring AS
8. Forslag til endringer av vedtekter for Sameiet
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE BRYGGE 3-7



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Asle Strand.

Sak 2

Valg av protokollfører og protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Til å føre protokollen foreslås Kathrine Sie fra OBOS, i tillegg velges et protokollvitne til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Kathrine Sie velges til å føre protokollen og [Navn] velges som protokollvitne.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 21



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2329 Revisors beretning - Regnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000.

Sak 6

Forslag om vedtektsendring fra Tjuvholmen F2 Næring AS - Tillegg vedtektenes § 2, nytt 5. ledd

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Selvaag Eiendom AS er en betydelig eier av næringsseksjoner i sameier bestående av bolig og næring (kombinertsameier). Selvaag Eiendom AS er 100% eier av Tjuvholmen F2 Næring AS («F2») som igjen eier næringsseksjonene i herværende sameie.

Ved pantsikring/finansiering/refinansiering krever kredittinstitusjoner dokumentasjon på gjeldende forsikring. For boligseksjonene henter normalt bankene ut en forsikringsattest fra forsikringsselskapet. For finansiering av næringsseksjoner krever kredittinstitusjonene kopi av hele forsikringspolisen. Det fremmes derfor også vedtektsendring for å klargjøre innsynsrett til slik forsikringspolise for næringsseksjonene.

Styrets innstilling

Styret har vurdert saken og ser at det kan være nyttig å klargjøre innsynsretten for det angitte formålet. Innsyn gis også i dag og vedtektsendring vil ikke medføre noen praktiske endringer.

Styret støtter forslaget.



Forslag til vedtak

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 2, nytt 5. ledd: Næringsseksjonene kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut polisen dekkes av næringsseksjonene.

Sak 7

Forslag om vedtektsendring fra Tjuvholmen F2 Næring AS

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Kostnadsfordeling i sameiet er nedfelt i sameiets vedtekter. For å bidra til å kvalitetssikre at regnskapene blir ført i tråd med kostnadsfordelingen, og unngå korreksjoner i ettertid, er det avgjørende at næringsseksjonene har tilgang til sameiets regnskap. Næringsseksjonseier viderefakturerer også deler av sine felleskostnader til leietakerne av de respektive lokalene. For å sikre at det kun viderefaktureres kostnader som leietaker er forpliktet til å dekke er det behov for innsyn helt ned til bilagsnivå. Av hensyn til forutsigbarhet og klarhet er det i alle tilfelle ønskelig å forankre en slik innsynsrett direkte i selve vedtektenes.

Styrets innstilling

Styret har vurdert saken og ser at det kan være nyttig å klargjøre innsynsretten for det angitte formålet. Innsyn gis også i dag og vedtektsendring vil ikke medføre noen praktiske endringer. Forslaget tydeliggjør at innsyn ikke skal medføre kostnader for sameiet.

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 3, nytt 10. ledd: «Næringsseksjonene har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Næringsseksjonene plikter å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede kostnadsfordelingen, og skal på forespørsel inntil to ganger årlig kunne motta utskrift av hovedbok dersom tilgang til regnskapssystemet (cantor el. tilsvarende) ikke er mulig. Det skal fortrinnsvis gis elektronisk tilgang til regnskapet, der dette er mulig. Næringsseksjonene dekker samtlige kostnader forbundet med forespørsler. Næringsseksjonene skal ikke sende mottatt informasjon videre uten aksept fra sameiets Styre. Alle forslag til endringer skal oversendes styret for endelig behandling.»

Sak 8

Forslag til endringer av vedtekter for Sameiet

Forslag fremmet av:

Jon Herman Ødegård

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlagt dokument med forslag til endringer



Styrets innstilling

Fuglemating er allerede forbudt hvis det er til sjenanse eller forringer fellesskapets verdier. Styret mener det likevel er fornuftig å tydeliggjøre det og ta det inn i vedtektene §10.

Pålegg om utkastelse - Seksjonseier er som forslagstiller skriver, allerede ansvarlig for alt som gjelder seksjonen. Styret mener vi ikke bør legge oss opp i ansvarsforholdet mellom eier og leietaker og støtter ikke forslaget om å endre § 11 i vedtektene.

Som følge av at styret kun støtter det ene delen av Flakk/Ødegårds forslag er første halvpart tatt inn som eget forslag i saken. Det er av tekniske grunner formulert som styrets forslag.

Forslag til vedtak 1

Sameiets vedtekter § § 10 og 11 endres i samsvar med forslag fra Grete Flakk og Jon Ødegård datert 25.04.2025

Forslag til vedtak 2

Styret foreslår at § 10 i vedtektene får følgende tillegg: Det er ikke tillatt å fore fugler på balkonger/terrasser.

Vedlegg

2. Forslag til endringer av vedtekter for Sameiet.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Ett styremedlem er i utgangspunktet på valg i år. I tillegg ønsker styremedlem Lise Stikbakke å tre ut av styret. Det må derfor velges 2 styremedlemmer i år.

Innstilling

Styret foreslår at det velges 2 styremedlemmer, begge for en 2-års periode.

Styret foreslår gjenvalg på Jafar Altememy. Marit Aanesland foreslås som nytt styremedlem til erstatning for Lise Stikbakke. De bor begge i Lille Stranden 8.

De foreslåtte kandidatene er forespurt og er villige til å ta på seg vervet.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- **Jafar Altememy**
Har lang fartstid fra sameiets styre og er en positiv og god bidragsyter med bred kompetanse og kontaktflate.
- **Marit Aanesland**
Marit har vært en ryddig, engasjert og positiv beboer siden hun flyttet inn i vårt sameie og har allsidig kompetanse. Dette har hun brukt til alles beste.



Sak 10

Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Revisoren AS er sameiets revisor, men har besluttet å nedlegge sin virksomhet. Revisjonen av regnskapsåret 2024 blir deres siste oppdrag for sameiet. Det foreslås derfor at Ernst & Young AS velges som ny revisor.

Forslag til vedtak

Ernst & Young AS velges som ny revisor.



Styrets årsrapport

Årsrapport for SE Lille Stranden 4-10/Bolette Brygge 3-7

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Asle Strand

Styremedlem Jafar Altememy

Styremedlem Lise Heen Stikbakke

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post epostadresse bolette@styrerommet.no.

Vibbo: Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Forretningsførsel og revisjon Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er Revisoren AS.

Valgkomiteen

Det er ingen egen valgkomite i sameiet.

Generelle opplysninger om SE Lille Str 4-10/Bol Bryg 3-7

Sameiet består av 59 seksjoner.

SE Lille Str 4-10/Bol Bryg 3-7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 992013095, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 210, 35

Styrets arbeid

Styret har avholdt 5 styremøter siden forrige årsmøte. En rekke saker har i tillegg blitt avklart løpende via epost mellom styremedlemmene. Asle Strand har i tillegg deltatt på møtene til Tjuvholmen Infrastruktur (TI-Brukerforum), Kontaktutvalget (TI-KU), samt det siste året vært styremedlem i parkeringssameiet på Odden.

Styremøter og årsmøtet har blitt avholdt fysisk. Det er et mål å fortsette denne praksisen. Øvrige administrative møter på Tjuvholmen har vært avholdt som hybridmøter.

Etter den store rehabiliteringen av taket og påfølgende 1-års kontroll ble det i 2022 gjennomført en del mindre utbedringer som garantisaker. Det gjensto imidlertid en lekkasje ved inngangen til 2024. Denne ble forsøkt reparert i 2024 uten hell. Det viste seg at det var 2 svake punkter i nærheten av hverandre og kun det ene ble fikset i 2024. Det siste punktet er forsøkt reparert i 2025, men så langt uten suksess. Det er en løpende dialog med entreprenør for å få finne god løsning snarest mulig. Entreprenøren har hele tiden tatt reparasjonskostnadene.

Sameiet har gjennom året hatt flere ulike lekkasjer i innvendige anlegg og konstruksjoner. Ingen av dem har berørt mer enn 2 seksjoner. Det har til dels vært vanskelig å finne årsaken til lekkasjene, men alt har etter nærmere undersøkelser funnet en avklaring. Forsikringsselskapet har blitt involvert der det er mulig og lønnsomt.



En av sameiets 3 heiser hadde en driftsstopp i 2024. Det var ingen alvorlig feil, men det tok dessverre noe tid før reservedel var på plass. Heisene har ellers vært gjennom service og fått byttet nødvendige slitedeler. Service skjer etter faste intervaller.

I løpet av året har vi opplevd at et balkongglass løsnet i festene og forskjøv seg. Dette er midlertidig reparert. Lignende problemer finnes i stor skala hos et nabosameie og de er i ferd med å finne en god løsning på utbedring. Vi vil etter hvert bruke deres erfaringer til å se på våre utfordringer på dette området.

Med bakgrunn i de store kostnadene i forbindelse med rehabiliteringen av taket, samt utskiftingen av den dårlige kledningen i 2023, har øvrig vedlikehold vært på et minimum. Det må i imidlertid forventes et økt vedlikeholdsbehov framover som følge av sameiets stadig økende alder.

Økonomien i sameiet er nå noe bedre enn tidligere og det er grunnlag for at styret får utarbeidet en oversikt over forventet vedlikeholdsbehov, samt lage et kostnadsestimat for dette. Vi vil i samarbeid med ekstern ekspertise arbeide videre med dette.

Styret har så langt registrert et klart behov for noe maling av fasader. Det er også mange som har balkongdører som ikke fungerer optimalt. Vi har også registrert en del ønsker om oppussing av innvendige flater i fellesareal.

I forbindelse med overgang til Obos som forretningsfører fikk vi tilgang til en del nye tjenester. Både kanaler til å spre informasjon og nye tekniske muligheter. Ytterdørene kan nå åpnes via app, og beboerne kan i tillegg bestille tilsvarende for egne innvendige dører.

Dette fungerer godt. Nøkkelløsningen er også svært nyttig når det gjelder å gi håndverkere tidsbegrenset adgang til fellesområder.

I 2025, men før årsmøtet har sameiet fått nytt callinganlegg. Det gamle anlegg var nå så gammelt at det ikke lenger var mulig å vedlikeholde det. Etter noen innkjøringsproblemer virker alt som før. Det gjenstår noe arbeid for å få Unloc modulen i drift igjen.

Jafar Altememy har ansvaret for forvaltningssystemet som benyttes til å godkjenne og holde kontroll på alle inngående fakturaer til sameiet. Dette for å sikre at fakturaene sameiet mottar er i henhold til avtalte leveranser. Alle fakturaer godkjennes i tillegg av styreleder.

Det er startet et arbeid med å se på framtidig løsning for TV og internett. Styret er kjent med at det er en tendens til at sameier velger en minimumsløsning som standard og at beboerne i større grad enn tidligere legger til kanaler selv.

Sameiet drift og kostnader er i svært stor grad preget av fellesløsninger anskaffet og betalt via Tjuvholmen infrastruktur. Vi har få egne driftsavtaler og det er gjort få endringer i disse i løpet av 2024. Renholdsselskap ble byttet i overgangen fra 2024 til 2025. Vi har hyret Tjuvholmen drift/Newsec til å sørge for nytt krav om pålagte branninspeksjoner og øvelser.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Kostander til andre anlegg / Tjuvholmen Infrastruktur er vesentlig lavere enn budsjettert. Sum driftskostnadene er da også lavere enn budsjettert.

Resultat



Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Selskapets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser selskapets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.24 utgjør kr. 1 579 925.

Budsjett 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater. Det er budsjettert med kr 367 500 til ordinært og ekstra vedlikehold.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Lille Stranden 4-10 / Bolette Brygge 3-7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Lille Stranden 4-10 / Bolette Brygge 3-7 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 840.168. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



Revisoren AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Strømmen 13. mai 2025
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE BRYGGE 3-7 ORG.NR. 992 013 095, KUNDENR. 2329

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 013 060	6 679 036	7 012 987	7 468 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 013 060	6 679 036	7 012 987	7 468 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 740	-19 740	-20 000	-20 000
Styrehonorar	4	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	5	-14 375	-14 000	-15 000	-15 600
Forretningsførerhonorar		-105 800	-100 475	-107 000	-112 350
Konsulenthonorar	6	-10 185	0	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-566 584	-383 683	-691 000	-367 500
Forsikringer		-349 391	-286 034	-297 000	-356 400
Andre anlegg	8	-4 227 398	-4 657 574	-4 623 000	-5 383 000
Kostnader underutvalg		-376 266	-356 496	-325 000	-325 000
TV-anlegg/bredbånd		-291 000	-266 831	-287 000	-298 480
Andre driftskostnader	9	-114 177	-131 103	-161 000	-165 920
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 214 917	-6 355 936	-6 681 000	-7 199 250
DRIFTSRESULTAT		798 143	323 100	331 987	268 750
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	42 025	34 002	0	0
Finanskostnader		0	-8	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		42 025	33 993	0	0
ÅRSRESULTAT		840 168	357 093	331 987	268 750
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		840 168	357 093		



**SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE BRYGGE 3-7
ORG.NR. 992 013 095, KUNDENR. 2329**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 548	35 107
Forskuddsbetalte kostnader		1 159 955	143 433
Driftskonto OBOS-banken		935 378	922 234
Sparekonto OBOS-banken		75 262	44 239
SUM OMLØPSMIDLER		2 179 143	1 145 013
SUM EIENDELER		2 179 143	1 145 013
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	11	1 579 925	739 756
SUM EGENKAPITAL		1 579 925	739 756
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		351 872	363 687
Leverandørgjeld		247 346	41 569
SUM KORTSIKTIG GJELD		599 218	405 256
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 179 143	1 145 013
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.05.2025

Styret i Sameiet Lille Stranden 4-10/bolette Brygge 3-7

Asle Strand

Lise Heen Stikbakke

Jafar Altememy

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 259 148
Felleskostnader kvartalsvis	1 487 852
Kabel-TV	266 060
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	7 013 060

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 185
SUM KONSULENTHONORAR	-10 185

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Andre malerarbeid, Malermester Petter Skovholt AS	-23 574
Malerarbeid, Morud & Heimlund AS	-43 294
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-66 867
Drift/vedlikehold bygninger	-6 469
Drift/vedlikehold VVS	-14 875
Drift/vedlikehold elektro	-42 073
Drift/vedlikehold heisanlegg	-228 807
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 562
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-186 932
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-566 584

NOTE: 8**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Tjuvholmen Infrastruktur AS	-4 227 398
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-4 227 398

SUM ANDRE ANLEGG**-4 227 398****NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-1 599
Lyspærer og sikringer	-18 275
Renhold ved firmaer	-63 129
Andre fremmede tjenester	-14 498
Trykksaker	-201
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-14 000
Andre kontorkostnader	-220
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-2 206
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-114 177

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 083
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 150
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 919
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 873
SUM FINANSINTEKTER	42 025

NOTE: 11**OPPTJENT EGENKAPITAL**

Egenkapital 01.01.24	739 757
Årets resultat	840 168
OPPTJENT EGENKAPITAL 31.12	1 579 925

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

Andel bolig	2 018 437
Andel næring	-438 512
SUM EGENKAPITAL	1 579 925



2329 - Se Lille Str 4-10/Bol Bryg 3-7

ØKONOMISK RAPPORT PR. 31.12.2024

Tekst	BO2329	NÆ2329	BO6612	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 013 060	0	0	7 013 060
SUM INNTEKTER	7 013 060	0	0	7 013 060
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-16 412	-3 328	0	-19 740
STYREHONORAR	-116 396	-23 604	0	-140 000
REVISJONSHONORAR	-11 951	-2 424	0	-14 375
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-87 962	-17 838	0	-105 800
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-8 468	-1 717	0	-10 185
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-532 011	-34 573	0	-566 584
FORSIKRINGER	-290 484	-58 907	0	-349 391
KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-3 514 659	-712 739	0	-4 227 398
KOSTNADER VEDR. UNDERUTVAJG	-318 852	-57 414	0	-376 266
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-291 000	0	0	-291 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-105 028	-9 149	0	-114 177
SUM DRIFTSKOSTNADER	-5 293 224	-921 693	0	-6 214 917
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	1 719 836	-921 693	0	798 143
DRIFTSRESULTAT:	1 719 836	-921 693	0	798 143
FINANSINNTÉKT/ KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	34 940	7 085	0	42 025
RES.AV FINANSINNT/ KOSTN.	34 940	7 085	0	42 025
RESULTAT	1 754 776	-914 608	0	840 168

Vedlegg 1

17 av 21

2329 Revisors beretning - Regnskap 2024.pdf



Forslag til endring av vedtekter for Sameiet Lille Stranden 4-10/Bolette Brygge 3-7 – Årsmøtet 2025

Vi har følgende forslag til tillegg i sameiets vedtekter pgf 10 – *Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer*:

Det er ikke tillatt å fore fugler på balkonger/terrasser.

Og til sameiets vedtekter pgf 11 – *Pålegg om salg – tvangsfravikelse*

Dersom det vesentlige misholdet av plikter skyldes leietaker, kan styret pålegge seksjonseier å si opp leietaker med umiddelbar virkning, jfr. husleieloven pgf. 9-9 (Utleierens hevingsrett).

Begrunnelse for forslaget:

Siden sommeren 2024 er det blitt et tiltagende problem at spurv og ikke minst duer har invadert en av balkongene i sameiet. I utgangspunktet ble også vår balkong invadert av fugler, men naboen hengte etter tilsnakk opp et dusjforheng mot oss som hindrer både innsyn og gjør at fuglene flyr inn på forsiden av hans balkong. Dette har medført et mindre problem på vår balkong.

Fuglene kommer i store flokker flere ganger i løpet av dagen, flyr rett inn på vedkommendes balkong eller setter seg på ståldrageren over balkongen i påvente av å slippe inn på balkongen. Resultatet av fugleinvasjonen medfører forsøpling av området rundt leiligheten, med fugleskitt på vedkommendes balkong og rekkverk (som er godt synlig for allmennheten), avføring på vinduet til restauranten i underetasjen, samt at fortauet under leiligheten er fullt av fuglemøkk. Dette er til stor sjenanse, både for oss som er naboer og alle som går forbi. Rengjøring av fortauet hjelper bare et par dager før det er like ille igjen. Det er vanskelig å tro at forsøplingen skjer uten at det foregår foring på vedkommendes balkong, selv om han benekter dette.

I utgangspunktet burde vedtektene være dekkende for en slik situasjon som er oppstått (jfr. pgf 10),- likedan sanksjonsmulighetene når vedtektene misligholdes (jfr. pgf 11). Etter nesten et år uten at situasjonen er bedret, mener vi likevel at det er helt nødvendig å forsterke vedtektene, slik at nåværende situasjon kan løses og at en kan forebygge framtidige problemer. Vedtektene omhandler dessuten ikke en situasjon der det er leietaker som ikke overholder forpliktelsene.



Vi har dessverre ikke anledning til å delta på årsmøtet, men ønsker i tillegg til ovenstående at årsmøtet drøfter situasjonen med tiltagende urinering (og til dels avføring) fra hunder (og noen ganger mennesker!) i og ved inngangspartiet/passasjen i Lille Stranden 8. Kan det settes opp skilt som viser at dette ikke er tillatt?

Oslo 25.04.2025

Grete Flakk og Jon Ødegård

Lille Stranden 8, leilighet 25-2-4



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 2329 Selskapsnavn: SAMEIET LILLE STRANDEN 4-10/BOLETTE BRYGGE 3-7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.